

SARWAT A. SHAHID LAW FIRM
IN AFFILIATION WITH
WEIL, GOTSHAL & MANGES LLP

عقد

شراء وبيع أصول

شركة المصنع العربي للحديد ش.م.م.

SARWAT A. SHAHID LAW FIRM
 IN AFFILIATION WITH
WEIL, GOTSHAL & MANGES LLP

الفهرس

الصفحة	رقم المادة
١	التمهيد
٢	التعريف والتفصير
٤	موضع العقد
٤	١-٢ شراء وبيع الأصول
٤	٢-٢ الأصول المشترأة
٥	٣-٢ الأصول المستبعة
٦	٤-٢ المسئوليات والالتزامات التي يتحمل بها المشتري
٦	٥-٢ المسئوليات والالتزامات المستبعة التي يلتزم بها البائع وحده
٧	٦-٢ العقود غير القابلة للتحويل
٧	الشروع والبيع
٧	١-٣ الثمن
٧	٢-٣ ثمن الشراء
٩	٣-٣ التسلیم وانتقال الملكية
٩	٤-٣ الضرائب عند نقل الملكية والتحويل
٩	لقرارات وضعانات البائع
٩	١-٤ تأسيس وجود وسلطنة البائع وضماناته والالتزاماته
١٠	٢-٤ حالة الأصول المشترأة
١٠	٣-٤ العقارات




SARWAT A. SHAHID LAW FIRM
 IN AFFILIATION WITH
WEIL, GOTSHAL & MANGES LLP

الصفحة	رقم المادة
١١	الأصول المنقوله ٤-٤
١١	الدعاري القضائية والمطالبات الخاصة بالأصول المشتراء ٥-٤
١١	العقود ٦-٤
١١	الالتزام بالقوانين ٧-٤
١٢	الدفاتر والسجلات ٨-٤
١٢	عدم وجود خدمات المسار ٩-٤
١٢	المسائل الخاصة بالبيئة ١٠-٤
١٢	الموظفوون ١١-٤
١٣	اقرارات وضمانات المشتري ١٣-٤
الخامسة	
١٣	تأسيس وجود سلطة المشتري ١-٥
١٣	معاينة الأصول المشترأة والماكينات والألات والمعدات ٢-٥
١٤	عدم وجود خدمات المسار ٣-٥
١٤	التأمين ٤-٥
١٤	تعهدات البائع ١٤-٦
السادسة	
١٤	الموافقة ١-٦
١٤	الموظفوين الرئيسيين ٢-٦
١٤	تحويل التراخيص والتصریح ٣-٦
١٥	تعهدات المشتري ١٥-٧
السابعة	
١٥	الموافقة ١-٧
١٥	الاحتفاظ بالعاملين ٢-٧
١٦	التأمينات المقدمة من البائع لجهات توريد الطاقة ٣-٧

SARWAT A. SHAHID LAW FIRM
 IN AFFILIATION WITH
WEIL, GOTSHAL & MANGES LLP

الصفحة	رقم المادة
١٦	<u>المستندات اللازمة عند التسلیم - تسليم الأصول المشترأة</u>
١٦	١-٨ مستندات البائع
١٦	٢-٨ مستندات المشتري
١٧	<u>عدم افشاء المعلومات</u>
١٧	<u>أحكام عامة</u>
١٧	١-١٠ الإخطارات
١٨	٢-١٠ النفقات والمصاريف
١٨	٣-١٠ الخلاف والمتنازع عليهما
١٨	٤-١٠ كامل العقد - التعديل
١٨	٥-١٠ لغة العقد - النسخ
١٩	٦-١٠ القانون الواجب التطبيق - الاختصاص - المavarعات
١٩	٧-١٠ القابلية للتجزئة
١٩	٨-١٠ عدم التمسك بالحق
١٩	٩-١٠ عدم وجود طرف ثالث مستفيد

الملحق

SARWAT A. SHAHID LAW FIRM
IN AFFILIATION WITH
WEIL, GOTSHAL & MANGES LLP

عقد شراء وبيع أصول

أنه في يوم الموافق /٢٠٠٠/٢٠

تخرىء هذا العقد فيما بين كل من:

شركة المصنع العربي للحديد، شركة مساهمة مصرية، ممثلة وقائمة بـ رئيس مجلس إدارة الشركة، مصري الجنسية، سجل تجاري رقم ٥٥٦ الجираة لسنة ١٩٩٥، مقرها الرئيسي بمدينة العاشر من رمضان، رقم (٤) المنطقة الصناعية A3 - تقسيم أرض الشريف - بمحافظة الشرقية، ولغرض الإعلانات والإخطارات يتم إعلانها على محلها المفترض الأستاذ/ ثروت عبد الشهيد المحامي بالنقض ٢٠، بشارع عدلي - القاهرة، وبذلك فإن إثبات
علي هذا العقد السيد الأستاذ/ رامى زيمون ميشيل لـ كج بصفته مفوضاً من المعمم عن
العادية للشركة.

(ويشار إليها قديماً بـ «البائمة»)

ثانياً- شركة مجموعة مصر للصلب، شركة مساهمة مصرية، خاضعة لأحكام قانون الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧، سجل تجاري رقم ٣٥٩١٤ لسنة ٢٠١٤ بور سعيد، وعاصمتها بالقاهرة رقم ١ شرق بور سعيد محافظة بور سعيد، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد الأستاذ/ حمدى عبد الوهاب عبد الوهاب محمد قوطة بصفته عضو مجلس إدارة الشركة المنتدب والمفوض من الجمعية العمومية للشركة بالتوقيع على هذا العقد.

(ويشار إليها فيما يلى بـ "المشتوى").

— 1 —

حيث أن الشركة الطرف الأول (البائع) شركة مساهمة مصرية، منشأة طبقاً لأحكام قانون شركات المساهمة رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ يساهم في معظم رأس مالها الشركة القابضة لاستئناف المالية (الكع جروب) ومتلك وكيلاً مصرياً للحديد يقع بالقلعة رقم (٤) بالمنطقة الصناعية الثالثة ٨٣ (أرض الشريف) بمدينة العاشر من رمضان على مساحة قدرها ٣٢٤١٦,٩٦٥ متراً مربعاً، وقد أصدرت في جمعتها العامة العادية،قراراً بأبيع كافة أصول النشاط ملحق (رقم ١).

وحيث أن الطرف الثاني (المشتري) شركة تعمل في مجال نشاط إنتاج الحديد ولها مصنع بمدينة العاشر من رمضان بالقرب من مصنع البائع، وعملاً على الإستفادة من الميزة النسبية التي يوفرها موقع مصنع البائع من حيث سهولة نقل منتجاته التي يستخدمها مصنع الطرف الثاني الوصول إلى المنتج النهائي وما يوفره قرب المصانعين من بعضهما من نقاط كانت محل تقدير الطرف الثاني. لذا فقد أبدى رغبته في شراء تلك الأصول من البائع.

لذلك، وفي مقابل التزادات والشروط والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد، وبعد أن أقر الطرفان بأهليةهما للتعاقد اتفقا على ما يلى:

SARWAT A. SHAHID LAW FIRM
 IN AFFILIATION WITH
WEIL, GOTSHAL & MANGES LLP

ماده (١)

التعريف والتفسير

١- تعاريف

للأغراض الخاصة بهذا العقد، بالإضافة إلى أي تعريفات أخرى ترد في موضع آخر من هذا العقد، يكون للعبارات التالية المعنى المبين أدناه:

- (ا) "العقد" يعني هذا والتمديد السابق والجدول والملحق المرفق به، على النحو الذي يتم به استكمالها أو تعديلها أو إعادة صياغتها من وقت لآخر بموجب اتفاق أو اتفاقات أخرى تتم وفقاً لأحكام هذا العقد.
- (ب) "حسب أقصى معرفة" تعني معرفة إدارة طرف من الطرفين المبينة على أساس المعلومات التي تم الحصول عليها بعد إجراء بحث دوري بمناسبة العمليات المتوقعة وفقاً لهذا العقد.
- (ج) "التسليم" يعني إنجاز الصفقات المتوقعة بموجب هذا العقد في ذات تاريخ توقيع العقد بموجب محضر استلام موقع من الطرفين أو مندوبيهم ملحق (رقم ٢).
- (د) "تاريخ التسليم" يعني تاريخ التوقيع على هذا العقد، ما لم يتم تغيير هذا التاريخ كتابة وبنوافع المشتري والبائع.
- (هـ) "وقت التنفيذ" يعني تاريخ التوقيع على هذا العقد، وتاريخ تسليم البائع للثمن (النقدية والسداد لأمر) المبينة في البند ٢-٣ (ج).
- (و) "حقوق الغير" تعني كافة الحقوق أو المطالبات، سواء عينية أو شخصية، أصلية أو تبعية، لآى كان نوعها أو طبيعتها، بما في ذلك الرهن والإمتياز وحقوق الارتفاق والتکاليف والاتفاقات والتعديلات والقيود والوعد بالتعاقد وحقوق الأولوية والتعديات وعقود البيع المشروطة واتفاقات الاحتفاظ بالملكية الخاصة بالغير (كما هي معرفة فيما بعد).
- (ز) "حقوق الغير المسموح بها" تعنى (١) الحقوق المتعلقة بالضرائب العقارية والضرائب المعاملة التي لم تستحق ولم تصبح واجبة الأداء بعد إدن وجدت، و(٢) حقوق الغير المدرجة في الملحق (رقم ٣) المرفق بهذا العقد والتي تعهد البائع بسدادها والمنتظمة في أقساط ضريبة المبيعات المقررة على ماكينات (معدات الصناع والذى لم يتم سدادها ويلترم البائع بسدادها في مواعيدها.

SARWAT A. SHAHID LAW FIRM
IN AFFILIATION WITH
WEIL, GOTSHAL & MANGES LLP

(ج) "شخص" يعني شخص طبيعي أو شركة مساهمة أو شركة مسؤولة محدودة أو شركة مشتركة أو اتحاد أو وقت أو أي جهة أخرى أو مؤسسة من أي نوع بما في ذلك الجهات الحكومية أو أي من أقسامها أو أي وكالة أو جهة تابعة لأى منها.

(ط) "طرف / أطراف" تعنى المشتري أو البائع أو جميعهم معاً حسب الأحوال.

(ي) "ضريبة أو ضرائب" تعنى كافة الضرائب من أي نوع كانت في مصر.

(ك) "الغير" تعنى أي شخص بخلاف أطراف هذا العقد وتابعهم.

٤- التفسير

للأغراض الخاصة بهذا العقد والمستندات والملحق المرفقة به، تطبق قواعد التفسير الآتية:

(ا) الكلمات: "في هذا العقد" "من هذا العقد" و "بموجب هذا العقد" وأى كلمات أخرى لها معنى مماثل تشير إلى هذا العقد ككل وليس إلى مادة معينة أو قسم أو جزء فرعى آخر.

(ب) كافة الاصطلاحات المحاسبية التى لم يتم تعريفها بطريقة أخرى في هذا العقد يكون لها المعنى المخصوصة لها طبقاً للمبادئ المحاسبية المصرية المتعارف عليها.

(ج) أي إشارة إلى قانون أو أمر أو تشريع أو مجموعة قوانين، ما لم ينطلب السياق غير ذلك، تشمل وتقترب أنها إشارة إلى هذا القانون أو الأمر أو التشريع أو مجموعة القوانين وإلى اللوائح الصادرة طبقاً لها مع كافة التعديلات التي أدخلت عليها والمسارية المفعول من وقت إلى آخر وحتى تاريخ التسليم.

(د) عناوين المواد والبنود في هذا العقد أدرجت لسهولة الرجوع إليها فقط ولا ينتهي إليها في تأويل أو تفسير هذا العقد.

(هـ) الإشارة إلى طرف أو إلى شخص آخر في هذا العقد تشمل وتحتبر إنها أيضاً إشارة إلى خلف هذا الطرف أو الشخص أو مصفيه.

(و) الكلمات التي تدل على العذر تشمل المذنب أو الأسماء التي ليست بمنتهى أو مبنية والكلمات التي تدل على المفرد تشمل الجمع والعكس صحيح.

SARWAT A. SHAHID LAW FIRM
IN AFFILIATION WITH
WEIL, GOTSHAL & MANGES LLP

مادة (٢)

موضوع العقد

١-٢ شراء وبيع الأصول:

بيع ويحول ويتنازل البائع إلى المشتري القابل لذلك بموجب هذا العقد كافة حقوق البائع وملكية البائع في الأصول المشترأة وأى مصلحة ثالثة منها أو عنها، باستثناء الأصول المستبعدة طبقاً لأحكام هذا العقد وشروطه.

٢-٣ الأصول المشترأة:

"الأصول المشترأة" هي كل الأصول والمتلكات والحقوق والمطالبات الآتية الخاصة بالبائع والمستعملة في أو المتصلة بإدارة النشاط الموجودة في تاريخ التسليم وهي:

(أ) كافة الأصول العقارية بما في ذلك كافة الأراضي والمباني والإنشاءات وغير ذلك من التجهيزات الموجودة عليها أو المتصلة بها وكافة حقوق الملكية الأصلية والتبعية المتصلة بها ("الإملاك العقارية")، والموضحة وصفاً وتفصيلاً بالملحق (رقم ٤)، و

(ب) كافة خطوط الإنتاج والماكنات والآلات والمعدات والروافع والأدوات والمولدة والأفران وألات تشكيل المعادن وأجهزة تثبيت قطع الآلات والفورمات (بما في ذلك قطع الغيار والخدمة لكل ما سبق) المملوكة من البائع والتي في حيازة البائع الموضحة تفصيلاً بالكشف الملحق (رقم ٥).

(ج) كافة التجهيزات وأدوات ومعدات المكاتب المملوكة للبائع الموجودة داخل المصنع، والموضحة تفصيلاً بالكشف الملحق (رقم ٦).

ومن المفهوم والمنتفق عليه أن التعريف الخاص بالأصول المشترأة لا يشمل أى من الأصول المستبعدة المعرفة كأصول مستبعدة في البند ٣-٢ أدناه.

SARWAT A. SHAHID LAW FIRM
 IN AFFILIATION WITH
WEIL, GOTSHAL & MANGES LLP

٤-٤ الأصول المستبعة:

تبعد أصول النشاط الآتية ("الأصول المستبعة") ولاتباع أو تحول إلى المشترى:

- (أ) النقية وما يعادلها والحسابات المستحقة وأوراق القبض المستحقة حتى وقت النفاذ والأوراق المالية القابلة للتداول.
- (ب) كافة المصاريفات المسددة مقدماً والدخول المؤجلة والحقوق الخاصة بتزييلات الجملة من الموردين المتعلقة بالنشاط في وقت النفاذ، و
- (ج) كافة التأمينات والضمادات والدفعت المقدمة المتعلقة بالنشاط في وقت النفاذ، و
- (د) كافة الحقوق والمطالبات وفقاً لأى اتفاق أو عقد أو محرر يكون البائع طرفاً فيه بخلاف تلك المتعلقة أو المتصلة بالأصول المشترأة، و
- (هـ) كافة الحقوق والمتطلبات والأصول الخاصة بالنشاط والتي تم تحويلها أو التصرف فيها بواسطة البائع قبل وقت النفاذ أثناء القيام بالأعمال المعتادة.
- (و) كافة الحقوق الخاصة باسترداد الضرائب المسددة والمطالبات الخاصة باسترداد الضرائب المسددة والأرصدة الدائنة للضرائب والبالغ المقطعة من الضرائب أو أي مزايا ضريبية خاصة بالبائع سواء لبتحققت قبل أو بعد وقت النفاذ، و
- (ز) كافة المطالبات والحقوق المتعلقة بالأصول المستبعة والمسؤوليات المستبعة و
- (ح) كافة الأصول الأخرى والمتطلبات والحقوق وغيرها من المطالبات غير الواردة ضمن الأصول المشترأة.

(ط) كافة الأصول الموضحة بالكشف الكروكي الملحق (رقم ٧).

والتي يقر المشترى ويقبل بشكل نهائى لارجوع فيه أن تظل هذه الأصول وديعة لديه داخل أسوار المصانع على سبيل الأمانة لحين أن يقوم البائع برفعها أو نقلها إلى مكان آخر، ويتعهد المشترى بالحفاظ عليها وردها بالحالة التي سلمها عليها ولا يجوز له تشغيلها أو تعریكها من مكانها وذلك لحين قيام البائع برفعها واستلامها بعد فض النزاع الدائر بشأنها والذي يعلم به المشترى، ويتعهد المشترى ويلتزم بالسماح لمندوبي وعمال الصيانة اللذين يوفدهم البائع للقيام بذلك.

SARWAT A. SHAHID LAW FIRM
 IN AFFILIATION WITH
WEIL, GOTSHAL & MANGES LLP

٤-٢ المسئوليات والالتزامات التي يتحمل بها المشتري:

يتحمل ويتعهد المشتري من تاريخ التسلیم بدفع وأداء وإبراء ذمة البائع من المسئوليات والالتزامات الآتى ذكرها طبقاً لشروطها ("الالتزامات المحالة"):

(أ) كافية مسئوليات والالتزامات البائع أو النشاط المستحقة أو الناشئة منه وبعد وقت النفاذ بمقتضى كافة العقود، وكذا التراخيص والتصاريح التي تدخل ضمن الأصول المشترأة عدا ما ينص عليه البند ٥-٢ أدناه.

(ب) كافية للمسئوليات والالتزامات الناشئة عن أو المتعلقة بملكية المشتري للأصول المشترأة بعد وقت النفاذ.

(ج) كافية التزامات البائع المقررة قانوناً قبل العاملين بما في ذلك مزايدهم في وقت النفاذ والمدرجة اسماؤهم ومزاياهم في الكشف الملحق (رقم ٨) والذين يصبحوا تابعين للمشتري سواء في وقت النفاذ أو بعده ووقع معهم عقود عمل واستماره (١) تأمينات إجتماعية.

٥-٣ المسئوليات والالتزامات المستبددة والتي يلتزم بها البائع وحده:

على الرغم من أي حكم آخر في هذا العقد، ولكن مع مراعاة أحكام البند ٤-٤ أعلاه، فإنه من المفهوم والمتفق عليه صراحة عدم التزام المشتري بأى ديون أو التزامات أو مسئوليات البائع أو النشاط عن المدد قبل وقت النفاذ بالنسبة إلى: (١) أي التزامات مستحقة وغيرها من الالتزامات (ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر الضرائب والحسابات المستحقة والدخل المسدد مقدماً والمصاريف المؤجلة)، و(٢) الإخلال بأى من القوانين أو التشريعات أو اللوائح المطبقة (بما في ذلك قوانين وتشريعات ولوائح البيئة)، و(٣) المسئولية المتعلقة بأى عقود أو أوامر العملاء أو التراخيص أو أوامر الشراء التي تم التعاقد عليها من البائع أو التراخيص أو أوامر الشراء التي تم التعاقد عليها من البائع، و(٤) أي ديون أخرى أو التزامات أو مسئوليات البائع سواء ناشئة عن ملكية النشاط أو خلافه وسواء كانت مبنية على أساس عقد أو فعل تقسيري، و(٥) أي مسئولية أو التزام للبائع قبل العاملين بالنسبة لرصيد الإجازات الاعتية المتبقى عند وقت النفاذ، وهي المسئولية والالتزام الذي سوف يتقوم بالبائع بالوفاء بها وسدادها قبل أو في تاريخ التسلیم، و(٦) آية مبالغ ناشئة عن أحكام قضائية أو دعوى مقامة على الشركة أو المصنعن قبل وقت نفاذ هذا العقد.

SARWAT A. SHAHID LAW FIRM
 IN AFFILIATION WITH
WEIL, GOTSHAL & MANGES LLP

١-٢ العقود غير القابلة للتحويل:

في حالة وجود عقود تراخيص وتصاريح ضمن الأصول المشترأة والمستوليات والالتزامات المخاللة التي يتعين البائع والمشتري على اعتبارها غير قابلة للإحالة للمشتري سواء بمقتضى أحكامها أو موضوعها أو وفقاً لقانون دون رضاء طرف من الغير ("العقد غير القابلة للتنازل")، يوافق البائع على بذلك قصاري جهده في أسرع وقت ممكن بدرجة معقولة بعد توقيع وتسليم هذا العقد للحصول على أي موافقات لازمة لنقل مثل هذه العقود غير القابلة للتنازل أو منفعتها إلى المشتري. وفيما يتعلّق بأي موافقة من هذا القبيل التي لم يتم الحصول عليها، وطالما واصل البائع بحسن نية جهوده للحصول على هذه الموافقات وتوفير هذه الترتيبات، فلن يعتبر البائع مخللاً بأي من التزاماته وفقاً لهذا العقد بسبب عدم حصوله على هذه الموافقة، على الرغم مما سلف ذكره، وبالشريعة المدنية الإرادي المنصوص عليهما في هذا العقد بالخصوصية للطرف الأول (بائعاً) من حيث تخصيص العاشر من رقمها بأن الطرف الأول يلتزم التزاماً تاماً بجعل قسم من هذه الأرض للطرف الثاني مادة (٢) لأن يتمكن حسبي الاتفاق على ما قد يتعلّق بهما فان الشراء والبيع من أرسم لنقل الكهوف

١-٣ التنصّن:

طبقاً للشروط والأحكام الواردة في هذا العقد، يوافق البائع على أن يبيع ويتنازل ويتحول إلى المشتري القابل لذلك الأصول المشترأة باعتبارها أصولاً عاملة ومنتجة مقابل دفع المبالغ المحسوبة وواجبة السداد طبقاً للبند ٢-٣ من هذا العقد.

٢-١ ثمن الشراء:

(١) طبقاً للشروط والأحكام الواردة في هذا العقد، يوافق المشتري على أن يدفع للبائع مبلغ وقدره ٣٢٨٠٠٠ جم (ثلاثمائة وواحد وثلاثون مليون ومائتان وثمانون ألف جنيه مصرى) ثمناً للأصول المشترأة والمتمنثة فيما يأتي:

١ - الأصول الثالثة والمتقدمة:

- (أ) الأراضي والمباني
- (ب) الماكينات والمعدات والآلات والأدوات والتركيبات والروافع ... الخ
- (د) الأثاث والتجهيزات وغيرها

٢ - الأصول المعنوية:

ويتمثل في التراخيص والتصاريح والموافقات الحاصل عليها المصانع ومصروفات الدراسات والمساعدات التقنية والإقتصادية ومصروفات التأسيس وما قبل التشغيل والعمالة

SARWAT A. SHAHID LAW FIRM
IN AFFILIATION WITH
WEIL, GOTSHAL & MANGES LLP

المدرسة والجهد والوقت الذي استغرقه ذلك وسمعة المنتج بالسوق وجودته وإمكاناته التسويقية والتوافق مع أحكام قانون الحفاظ على البيئة ... الخ.

٣- قطع الغيار على أساس القيمة الدفترية.

وإجمالى هذا الثمن مراع فيه أن المصنع قد تم تشغيله ومنتج وأن الثمن المدفوع جزء كبير منه مؤجل السداد.

(ج) يدفع المشتري ثمن الشراء إلى البائع على النحو الآتي:

(١) مبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جم (مائة مليون جنيه مصرى) عند التوقيع على هذا العقد وبعتبر توقيع البائع على هذا العقد بمثابة إيصال باستلام هذا المبلغ المقدم.

(٢) أما الباقي وقدره ٢٣١,٢٨٠,٠٠ جم (مائتان وواحد وتلائون مليون ومائتان وثمانون ألف جنيه مصرى) فقد سددتها المشتري بموجب سندات لأمر مقبولة ومضمون تضامنياً سدادها من البنك الأهلي المصري عددها ٧٢ (اثنان وسبعين) سند لأمر تستحق شهرياً وتباعاً اعتباراً من أول يناير سنة ٢٠٠١ (الفين واحد) وأخرها في أول ديسمبر سنة ٢٠٠٦ (الفين وستة) كل منها بمبلغ ٣,٢١٢,٠٠ جم (ثلاثة ملايين ومائتان وأثنى عشر ألف جنيه مصرى) ممحوقة جميعها لصالح البائع.

(د) تسليم السندات للبائع (الطرف الأول) عند التوقيع على العقد مقابل الحصول على ما يفيد شطب الرهن التجارى وإلغاء التوكيل بالرهن على الأصول العقارية الصادر لصالح بنك القاهرة.

١٣